

УДК 351

*Галина Нагорняк, Ірина Нагорняк*

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

## **РОЛЬ ОСББ У ЗАБЕЗПЕЧЕННІ СТАЛОГО РОЗВИТКУ ВІДЧИЗНЯНОГО ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА**

*Galyna Nagorniak, Iryna Nagorniak*

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

## **THE ROLE OF CONDOMINIUMS IN PROVIDING OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF PATRIOTIC HOUSING AND COMMUNAL ECONOMY**

Виходячи із загальної стратегії сталого розвитку і ролі кожного підприємства в життєдіяльності країни, підприємства повинні прагнути до того, щоб перетворитися на стійко функціонуючі високотехнологічні, екологічно безпечні організації, здатні забезпечувати людей необхідними благами та створювати матеріальні умови для неухильного підвищення якості їх життя у майбутньому. Для цього цілі, які ставлять перед собою підприємства, мають відповідати цілям концепції сталого розвитку. Головною умовою сталого розвитку є досягнення ринкової рівноваги, тобто такої симетричності процесів, що збалансовує деструкцію та відновлення, розпад і з'єднання, розподіл і інтеграцію.

На сьогодні житлово-комунальне господарство (ЖКГ) у різних регіонах України має різний рівень технічного стану, крім того, існують специфічні проблеми розвитку галузі, які визначаються територіальним розміщенням обслуговуючих підприємств і природним кліматом регіону, що найчастіше ускладнює вирішення проблем фінансової стабілізації підприємств ЖКГ. Необхідність модернізації житлового фонду та комунальної інфраструктури як головна мета розвитку ЖКГ регіону визначається завищеними експлуатаційними витратами, високою для аварійності, низьким рівнем благоустрою житлового фонду і якості послуг у різних районах.

Втрати і витік води та теплової енергії, що значно перевищують допустимий рівень, на підприємствах галузі не контролюється, їх зниження не стимулюється. Величина втрат або практично не спожитих, але представлених до оплати обсягів реалізації становить у водопостачанні до 30%, у тепlopостачанні – більше 40%. Підприємства ЖКГ не мають економічних стимулів до оптимізації витрат, до підвищення ресурсної ефективності. При плануванні бюджетного фінансування ЖКГ об'єктивні потреби та власні можливості на місцевому рівні не враховуються. Часто кошти на розвиток ЖКГ передбачаються у бюджеті в обсягах нижче офіційно визнаної потреби (близько 80%), причому спостерігаються значні відмінності рівня бюджетної підтримки по містах і районах.

Житлово-комунальне господарство – це одна з пріоритетних галузей національного господарського комплексу, яка забезпечує життєдіяльність населених пунктів та впливає на розвиток економічних взаємовідносин у державі. У цій сфері зайнято 5 відсотків працездатного населення країни, які обслуговують біля 25 відсотків основних фондів держави. Понад 14,2 тисячі спеціалізованих підприємств та організацій різних форм власності надають споживачам 40 видів житлово-комунальних послуг. Проте в житлово-комунальному господарстві накопичено багато проблем, що ставлять під загрозу можливість його сталого функціонування. Відсутність системних перетворень у цій сфері, недосконалість нормативно-правової бази та непослідовність у прийнятті рішень не дозволило досягти бажаного результату щодо створення фінансово спроможних та ефективно працюючих у ринкових умовах підприємств ЖКГ, які б надавали споживачам послуги необхідного рівня та якості.

ОСББ (об'єднань співвласників багатоквартирних будинків) входить до складу

житлово-комунального господарства країни. Воно має ряд специфічних особливостей, що характеризують його як складну організаційно-економічну систему, для них характерна внутрішня економічна й організаційна єдність. Особливістю функціонування ОСББ є те, що воно представлене “чистими” природними монополіями та підгалузями, які розвиваються за законами конкурентного господарства. До останніх належить експлуатація житла, санітарне очищення територій тощо. Ще однією важливою особливістю є те, що ОСББ переважно надає послуги, а не виробляє товари, тобто належить до виробничої і невиробничої інфраструктури. Наступна особливість пов’язана із забезпеченням життєдіяльності передусім міського населення.

ОСББ беруть на себе зобов’язання з надання послуг (критерії якості та умови їх надання повинні бути відображені в договорах), по підтримці необхідного технічного стану об’єктів, що обслуговуються шляхом заміни та модернізації, в тому числі – за свій рахунок. Іншими словами, формується організаційно-економічна схема раціонального використання ресурсної бази проектів розвитку житлово-комунальної сфери.

Проблемними питаннями щодо діяльності ОСББ вважаємо наступні: “балансоутримання”, визначене Законом України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку”, яке не відповідає суті ОСББ та його призначенню; перешкоджання (зволікання) у передачі ОСББ технічної документації щодо будинку; регулярні намагання підприємств-монополістів “перетворити” ОСББ на виконавців житлово-комунальних послуг; поширені спроби змусити ОСББ погоджувати розмір внесків з органами місцевого самоврядування (для надання пільг і субсидій на житлово-комунальні послуги членам ОСББ); недостатня визначеність статусу майна ОСББ як юридичної особи; неправомірне примушування ОСББ місцевими ДПІ до сплати не притаманних для ОСББ податків і зборів (збір за забруднення природного середовища, ПДВ).

Напрямом вдосконалення житлово-комунального господарства, у тому числі й ОСББ, є вдосконалення механізмів розвитку галузі за рахунок скорочення дебіторської заборгованості населення і збитків комунальних підприємств, компенсації монопольного становища виробника житлово-комунальних послуг, необхідністю боротьби за цей статус і розробкою організаційно-економічної схеми раціонального використання ресурсної бази регіону, а також за рахунок поліпшення механізмів інвестиційного забезпечення проектів розвитку галузі.

Важливою проблемою управління на етапі реформування ЖКГ є запровадження системи договірних відносин, зумовлених появою у цій сфері господарюючих суб’єктів різних організаційно-правових форм. Ефективне управління об’єктами житлово-комунального господарства на місцевому рівні потребує розроблення інвестиційних та виробничих програм, запровадження моніторингу діяльності підприємств, що дасть можливість органам місцевого самоврядування реалізувати власні повноваження щодо забезпечення населення якісними житлово-комунальними послугами. Реформування галузі є ефективним у тих містах, де органи місцевої влади розуміють значущість цього процесу, проводиться роз’яснювальна робота з населенням, успішно реалізовані проекти щодо створення ОСББ із залученням інвестицій не тільки з державного та місцевих бюджетів, а й приватного вітчизняного та іноземного капіталу.

Важливою умовою забезпеченні сталого розвитку галузі є підвищення ефективності використання енергетичних і матеріальних ресурсів, яке передбачає наближення рівня показників їх використання на виробництво житлово-комунальних послуг та нормативів витрат та втрат у відповідності до вимог ЄС. При цьому передбачається поетапне оснащення наявного житлового фонду засобами обліку та регулювання споживання води і теплової енергії, Програми реконструкції житлових будинків перших масових серій, впровадження низки енергозберігаючих проектів, реалізація яких передбачає одержання швидкого економічного ефекту.